

---

## **COMMUNE DES DEUX-ALPES**

**Département de l'ISERE**

---

### **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

- 1. MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU PLU DE MONT-DE-LANS**
- 2. MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DU PLU DE VENOSC**
- 3. MISE A JOUR DE LA NOTICE, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DES EAUX PLUVIALES SUR LA STATION DES DEUX-ALPES**

## **1. Pièce D – Avis des personnes publiques associées et autres autorités spécifiques**

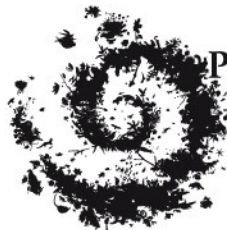




# SOMMAIRE



N° d'ordre	Désignation des pièces
1	Avis du Parc National des Ecrins du 8 septembre 2023
2	Avis de la Direction Départementale des Territoires du 26 septembre 2023
3	Avis conforme n° 2023-ARA-AC-3126 du 16 août 2023 de l'autorité environnementale



**Objet**

Modification N°2 du PLU de Mont de Lans  
Modification N°3 du PLU de Venosc

**Monsieur le Maire**

Mairie Les Deux Alpes  
48 avenue de la Muzelle  
38 860 Les 2 Alpes

**Suivi par**

Frédéric Sabatier  
04.92.40.20.52  
frederic.sabatier@ecrins-parcnational.fr  
FS/CB

**Date**

Gap, le 8 septembre 2023

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez adresser pour avis les dossiers de modification de droit commun relatifs aux PLU des Communes historiques de Mont de Lans et de Venosc.

L'analyse de ces dossiers n'appellent pas d'observation de la part de mon établissement au regard de notre champ d'expertise et de la charte du Parc national.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le directeur

Ludovic SCHULTZ

Service Aménagement Sud-Est



Grenoble, le 26 SEP. 2023

**Le préfet  
à  
Monsieur le maire des Deux Alpes**

**Laurence COTTET-DUMOULIN**

Chargée de planification

Objet : procédure de modification n°2 du PLU de Mont-de-Lans

Vous m'avez transmis le projet de modification de droit commun n°2 du PLU de la commune déléguée de Mont-de-Lans (commune nouvelle des Deux Alpes) pour avis.

La commune de Mont-de-Lans a approuvé son PLU par délibération du Conseil Municipal du 25 octobre 2016. Il a fait l'objet de trois procédures de modification simplifiée et d'une procédure de droit commun.

La procédure de modification n°2 du PLU de Mont-de-Lans a divers objets. Je note notamment qu'elle vise à :

- Créer, modifier et/ou supprimer des emplacements réservés ;
- Adapter l'OAP n°4 au plan de bornage réel et modification de son schéma ; ajuster l'OAP n°3 et le règlement de la zone AUs3 ;
- Imposer la réalisation d'un minimum de 25 % de logements permanents sur les grandes opérations (lotissements) dans l'ensemble des zones U et AU autorisant les logements ;
- Reclasser certaines parties de zone Uep en Ua ;
- Supprimer l'emprise au sol limitée dans les zones Uah et Ub ;
- Autoriser les équipements sportifs en zone Ns conformément à l'article L. 122-11 du Code de l'Urbanisme ;
- Imposer un coefficient d'espaces verts en zones Ua, Uah et Ub ;
- Intégrer le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration dans le règlement et en annexes.

La procédure comprend également un ensemble d'autres sujets : destinations autorisées au sein de certaines zones, nombre d'accès autorisés par unité foncière, reconstructions autorisées en cas de sinistre, largeur minimale des voies à usage public, surplomb et mode de calcul dans le recul minimal des constructions, règles d'implantation des ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, etc... Le rapport de présentation explique également vouloir harmoniser le règlement avec celui de la commune de Venosc sur certains points et corriger des erreurs matérielles. Il faut noter qu'une procédure de modification de droit commun est également en cours sur le PLU de Venosc et certains objets sont communs avec la procédure de modification du PLU de Mont-de-Lans.

Certains objets de la procédure appellent de ma part les remarques suivantes :

1/ La règle imposée de 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des zones U et AU de la commune apparaît insuffisamment justifiée. Outre le fait qu'elle doit être appliquée au titre de l'article L. 151-15 du CU (à spécifier dans le règlement et sur le plan de zonage), le rapport de présentation devrait présenter les réflexions et les analyses qui ont présidé à son instauration : stock actuel de logements, état de la demande en logement social sur la commune, problématique du logement saisonnier, projet communal de développement, types de

Tél : 04 56 59 46 29

Mél : laurence.cottet-dumoulin@isere.gouv.fr

Adresse, 17, bd Joseph Vallier, BP 45  
38040 Grenoble Cedex 9

logements aidés attendus, ce en cohérence avec le PADD communal. Si l'on comprend que cette mesure vise à favoriser l'accès social sur la commune, et donc l'implantation de logements permanents, celle-ci mérite d'être justifiée : choix de l'outil, taux, seuil de déclenchement, uniformité de la règle sur la commune, attente en termes de volume de production au vu du rythme des opérations passées... Une étude sur la faisabilité de réalisation de logements BRS auprès de bailleurs, d'Organisme Foncier Solidaire a-t-elle été menée ? La règle peut avoir des effets bloquant sur les opérations, en l'absence de marché et bailleurs intéressés. Je note que la modification en cours de la commune de Venosc prévoit une règle similaire. Ces questionnements me semblent relever d'une échelle de la commune fusionnée des Deux Alpes, à justifier par ailleurs avec les réflexions du SCOT de l'Oisans en cours d'élaboration.

2/ La procédure prévoit par ailleurs la modification de certaines OAP, schémas et règles :

La modification de l'OAP n°4 du secteur du petit plan interpelle, dans la mesure où elle vise la création de quatre secteurs d'aménagement, l'un d'entre eux étant voué à l'aménagement d'espaces verts. Outre le fait qu'une OAP s'impose en compatibilité (et non en conformité), je vous rappelle le jugement du 26 mai 2010 Dos Santos : le Conseil d'Etat ayant considéré que « la délimitation, dans les documents graphiques d'un PLU, au titre des orientations d'aménagement, d'une zone verte au sein d'une zone à urbaniser, (...) ne suffit pas, par elle-même, à conférer à cette zone un caractère inconstructible ». Par ailleurs cette modification semble très insuffisamment justifiée.

La modification de l'OAP n°3 vise à ajuster les reculs sur l'avenue de la Muzelle, ainsi que la profondeur des terrasses, nuancer les surfaces de planchers attendus du programme de l'opération, réduire la largeur minimale des passerelles et autoriser à l'intérieur des espaces verts la réalisation d'accès de secours. Outre le fait que ces éléments relèvent pour la plupart du règlement écrit de la zone plutôt que de l'OAP, je note que la modification vise également à spécifier que l'aménagement des pistes de luge et le retour de piste de ski, sont à la charge de l'aménageur du domaine skiable, alors que localisées au sein de la zone AU et de son OAP. Le contour de la zone AU et de ses équipements propres me semble devoir être précisé.

3/ La procédure modifie certaines emprises d'emplacements réservés ; la modification de celle de l'ER 19 du front de neige apparaît insuffisamment justifiée, au vu du nombre de parcelles concernées. Le projet sous-jacent mérite d'être présenté dans ses grandes lignes.

4/ La procédure modifie par ailleurs les types d'occupations et d'utilisation du sol admis sous conditions en zone Ns, en permettant l'installation des équipements sportifs, sous certaines réserves (compatibilité avec les enjeux agricoles, pastoraux, forestiers et également naturels et paysagers). Pour rappel, d'après l'article L. 122-11 du Code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés en zone naturelle « 2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ». Ce libellé doit donc être repris dans son entièreté, conformément au Code de l'Urbanisme ; il ne concerne pas les équipements de loisirs non liés à la pratique d'un sport (type luge d'été).

Je note également que cette modification concerne l'ensemble de la zone Ns ; au vu des enjeux agricoles, pastoraux, naturels et paysagers potentiels, les zones concernées par de tels équipements mériteraient d'être circonscrites avec un sous zonage spécifique, les constructions et les zones d'urbanisation devant faire l'objet de STECAL avec un examen de la CDNPS.

5/ La procédure de modification vise par ailleurs à mettre le schéma directeur des eaux pluviales en annexe du PLU, avec renvoi du règlement vers celui-ci pour tout projet d'aménagement. D'après l'article R. 151-53 du CU, le schéma directeur des eaux pluviales ne fait pas strictement partie des annexes du PLU : il n'a en effet pas de valeur réglementaire ; seul le zonage d'assainissement et d'eaux pluviales est opposable après annexion au PLU et après enquête publique et les règles définies par le zonage sont alors à intégrer, à traduire au sein du règlement du PLU. En conséquence, si les éléments conclusifs du schéma directeur d'eaux pluviales peuvent être intégrés dans le rapport de présentation, ils n'ont en l'absence de zonage pas de valeur réglementaire et le règlement du PLU ne peut renvoyer à ce document. Pour mémoire, par ailleurs, une carte d'aléa est en cours d'élaboration sur la station des Deux Alpes ; il apparaît opportun que le schéma directeur et le futur zonage prennent en compte cette nouvelle connaissance.

En conclusion, la modification du PLU de Mont-de-Lans porte sur des objets divers. Nombre d'entre eux n'appellent pas de remarques de ma part. En conséquence, j'émetts un avis favorable à la poursuite de la procédure de modification n°2, les points ci-dessus méritant d'être pris en compte.

Le Préfet

  
Louis LAUGIER



Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°2 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mont-de-  
Lans (38)**

**(Commune nouvelle Les Deux Alpes)**

**Avis n° 2023-ARA-AC-3126**

**Avis conforme délibéré le 16 août 2023**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 16 août 2023 sous la coordination de Igor KISSELEFF, en application de sa décision du 4 juillet 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Igor KISSELEFF attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret no 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023 et 19 juillet 2023;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3126, présentée le 21 juin 2023 par la commune nouvelle des Deux Alpes (38), relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mont-de-Lans (38) ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 27 juin 2023 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 21 juillet 2023 ;

**Considérant** que la commune de Mont-de-Lans est une commune déléguée au sein de la commune nouvelle des Deux Alpes (38) ; que cette dernière compte 1942 habitants sur une surface de 56,7 km<sup>2</sup> (dont 31,66 km<sup>2</sup> pour la seule commune déléguée de Mont-de-Lans), qu'elle fait partie de la communauté de communes de l'Oisans, est soumise aux dispositions de la loi Montagne et se situe dans l'aire d'adhésion du parc national des Écrins ;



**Considérant** que le projet de modification n°2 a pour objet :

- d'ajuster les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et leurs dispositions réglementaires associées, notamment en :
  - adaptant l'OAP n°4 afin de prendre en compte le plan de bornage réel, et de prévoir quatre secteurs avec pour chacun un objectif de logements, sans remettre en cause l'objectif global initial ;
  - ajustant l'OAP n°3 et le règlement de la zone Aus3, afin de réduire la largeur minimale des passerelles et d'autoriser à l'intérieur des espaces verts la réalisation d'accès de secours et les aménagements nécessaires au traitement des déchets ;
- d'apporter des évolutions au règlement écrit, notamment en :
  - autorisant les équipements sportifs en zone Ns conformément à l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme ;
  - garantissant une bonne insertion des pompes à chaleur et climatiseurs dans l'ensemble des zones U et AU ;
  - permettant aux constructions existantes en cas de travaux, surélévation, extensions de conserver leur recul en zone Uc ;
  - supprimant les mentions relatives aux enseignes ;
  - ajoutant des rappels concernant les réglementations relatives aux déchets ménagers ;
  - imposant un coefficient d'espaces verts en zones Ua, Uah et Ub afin de limiter l'artificialisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
  - autorisant les aménagements de camping ou caravanage en zones Ua, Uah, Ub et Ubh ;
  - limitant le nombre d'accès par unité foncière dans l'ensemble des zones U et AU ;
  - intégrant le schéma directeur des eaux pluviales en cours d'élaboration dans le règlement et en annexe ;
  - permettant dans les dispositions générales, conformément au L.111-15 du Code de l'Urbanisme, que les reconstructions soient autorisées dans la limite de 5 ans maximum ;
  - permettant aux arbres existants dans la zone de construction d'être remplacés en zones Ua, Ub et Uep ;
  - prenant en compte les dernières réglementations thermiques et législations en vigueur ;
  - intégrant des dispositions visant à ne pas bloquer les divisions parcellaires au regard de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme ;
  - réduisant la largeur minimale des voies à usage public dans les zones U et AU ;
  - harmonisant les aspects des façades dans l'ensemble des zones U et AU (à l'exception de la zone AUs3) ;
  - permettant aux constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de ne pas être soumis aux mêmes règles d'implantation et d'aspect que les autres constructions ;
  - supprimant l'emprise au sol limitée en zones Uah et Ub ;
  - ajustant l'OAP n°3 et le règlement de la zone AUs3 ;

- imposant la réalisation d'un minimum de 25 % de logements permanents sur les grandes opérations (lotissements) dans l'ensemble des zones U et AU autorisant les logements ;
- intégrant dans les dispositions générales la hauteur minimale des surplombs et précisant les cas dans lesquels ils ne comptent pas dans le recul minimal à respecter des constructions ;
- harmonisant le règlement avec celui de Vénosc en permettant notamment :
  - de reformuler les dispositions relatives aux dépôts de matériaux, ouverture ou exploitation de carrière, constructions à destination agricole ou forestière, d'industrie ou d'entrepôts, interdits dans les zones concernées ;
  - d'intégrer les règles concernant les rampes d'accès aux stationnements, les ruisseaux, fossés et piscines en zones Ua, Uah, Ub et Ubh ;
  - de reprendre la règle concernant les balcons et dépassées de toitures en zones Ua et Ub en excluant les saillies ;
  - de limiter les surfaces de vente pour les commerces en zones Uah, Ub ;
- d'apporter des évolutions au règlement graphique, notamment en :
  - créant et modifiant des emplacements réservés ;
  - reclassant certaines parties de zones Uep en Ua ;

**Considérant** que les évolutions apportées aux OAP et aux emplacements réservés, ainsi que le reclassement de zones Uep en Ua, concernent des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors des zones de protection ou d'inventaire reconnus en matière de biodiversité et de milieux naturels ;

**Considérant** que la procédure objet du présent avis apporte en outre principalement des ajustements afin de faciliter l'application du PLU et de prendre en compte des évolutions réglementaires ; que ces évolutions n'ont pas pour effet de remettre en cause les prescriptions édictées au titre de la protection de l'environnement, du paysage et des risques naturels ;

**Considérant** que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricoles A et de zones naturelles N ;

**Considérant** que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa modification ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, les taux d'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mont-de-Lans (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Rend l'avis qui suit :**

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune déléguée de Mont-de-Lans (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Auvergne-Rhône-  
Alpes et par délégation,

Igor  
KISSELEFF  
igor.kisseleff

Signature numérique  
de Igor KISSELEFF  
igor.kisseleff  
Date : 2023.08.16  
12:36:39 +02'00'